



SF Urban Properties AG

# SF Urban Properties AG

## Halbjahresbericht 2026

27. August 2026



# Inhaltsverzeichnis

1. Wichtige Ereignisse im ersten Halbjahr 2026
2. Anlageportfolio
3. Promotionsentwicklungen
4. Finanzen
5. Ausblick



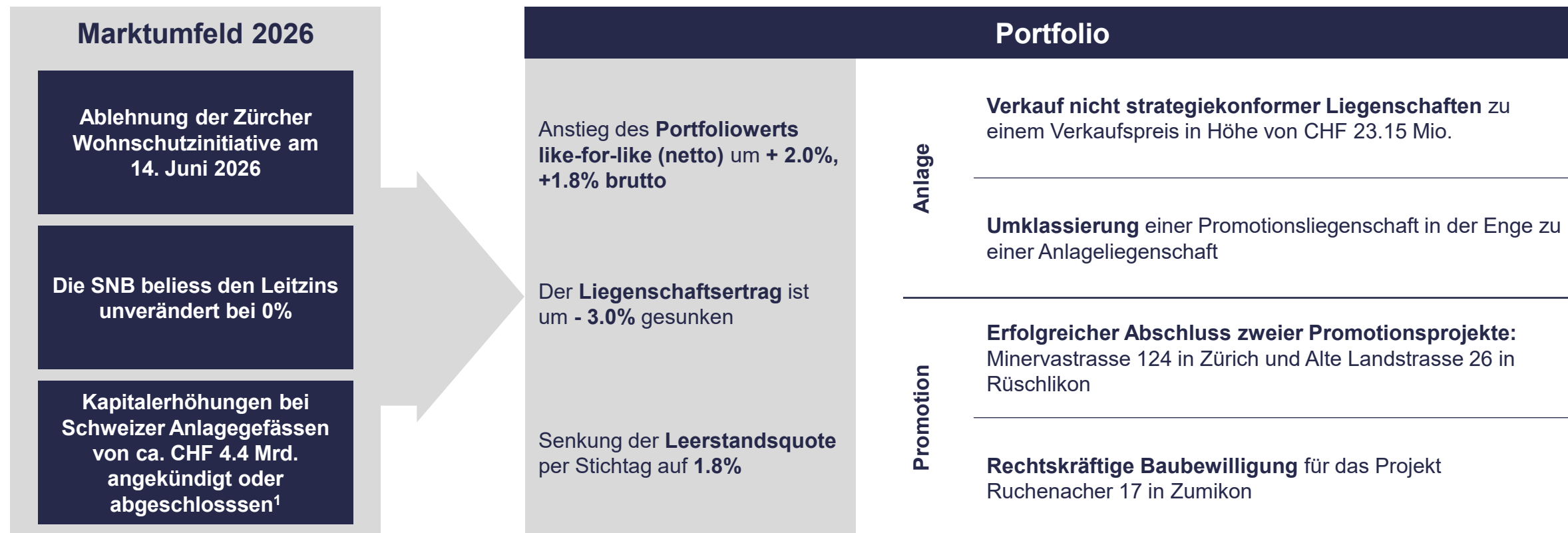


# 1. Wichtige Ereignisse im ersten Halbjahr 2026



# Wichtigste Ereignisse im ersten Halbjahr 2026

Portfolio durch operative Leistungssteigerung und strategische Devestitionen gestärkt



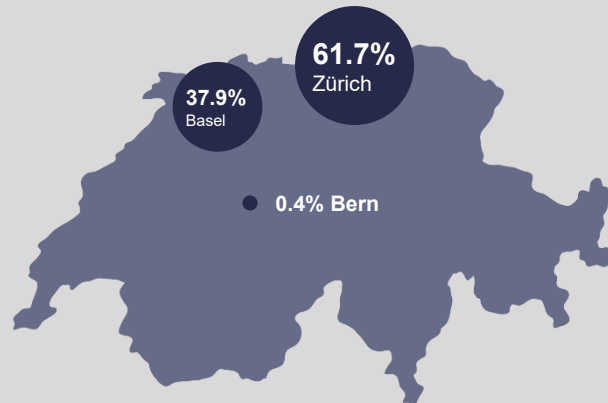
<sup>1</sup> Quelle: SFP

# Anlageportfolio: Kennzahlen im Überblick

Qualitätssteigerung durch Verdichtung des Portfolios in Zürich und Basel

## Bereinigung der beiden Aussenstandorte in Schlieren und St. Gallen

Marktregionen per 30. Juni 2026

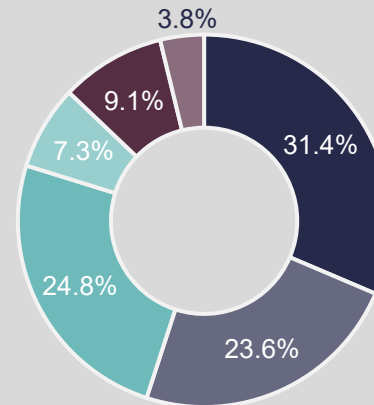


%  $\Delta$  GB2025

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Zürich      | + 1.1%            |
| Basel       | Keine Veränderung |
| Ost-Schweiz | - 1.1%            |
| Bern        | Keine Veränderung |

## Erhöhung Gewerbe und Büro, Reduktion Gastronomie

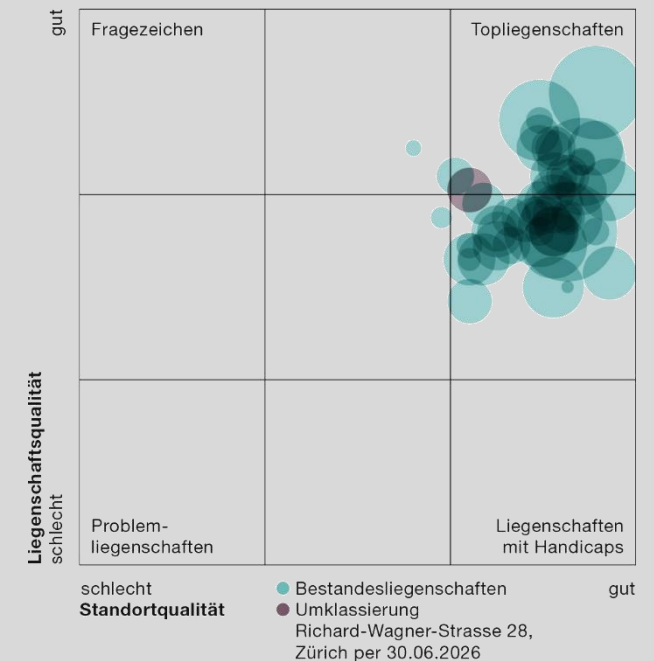
Soll-Miete netto nach Nutzung



- Wohnen
- Gewerbe, Lager, Übrige
- Büro
- Gastronomie
- Verkaufsflächen
- Parkplätze

## Umklassierung einer Liegenschaft in Zürich mit Ertragspotenzial

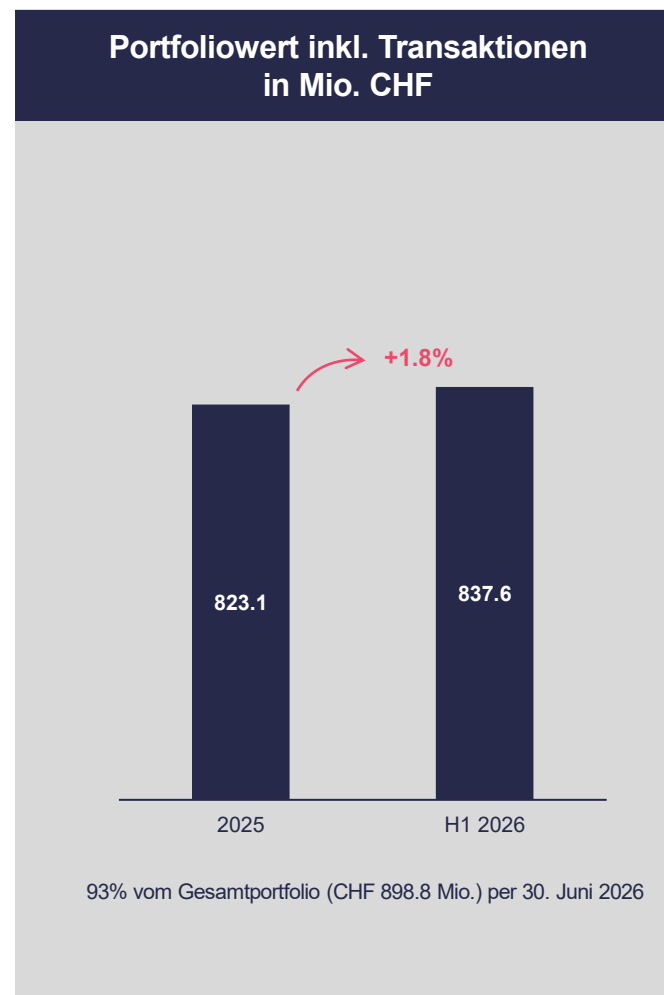
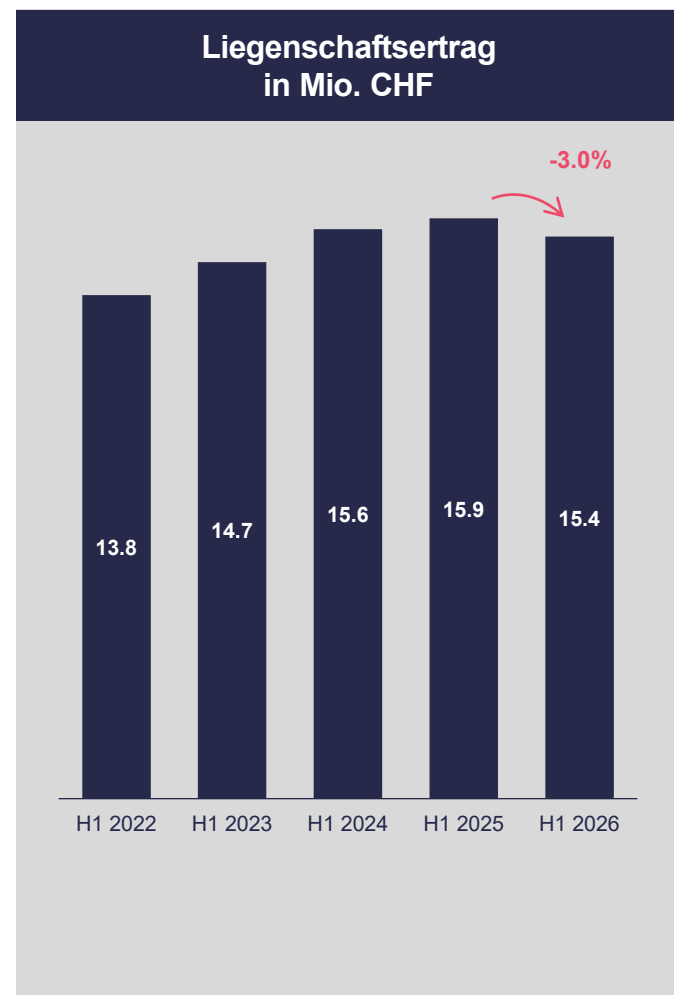
Marktmatrix per WP-Bewertung 30. Juni 2026



Wüest Partner Rating 4.0 → 4.1 Punkten  
(von möglichen 5 Punkten)

# Entwicklung Liegenschaftsertrag und Portfoliowert

Ertragssteigerung über alle Nutzungsarten



## Portfoliorotation reduziert die Erträge per Halbjahr

- Verkauf der beiden Aussenstandorte Uitikonstrasse 17, Schlieren und Bohl 4, St. Gallen
- Höherer periodenbezogener Leerstand in Höhe von 2.36%

## Periodenbezogene Mietzinsentwicklung like-for-like 2025 / 2026: -

| Mietzinsentwicklung per m <sup>2</sup> | Stichtag 30.06.2025 | Stichtag 30.06.2026 |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Wohnen                                 | 286                 | 288                 |
| Büro                                   | 347                 | 356                 |
| Gewerbe                                | 164                 | 166                 |
| Verkaufsflächen                        | 358                 | 360                 |
| Gastronomie                            | 484                 | 484                 |

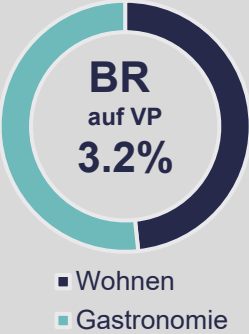
# Anlageportfolio: Devestitionen

Verkäufe der beiden Aussenstandorte Schlieren und St. Gallen

Uitikonstrasse 17, Schlieren



BU: 16.07.2025  
EÜ: 03.03.2026



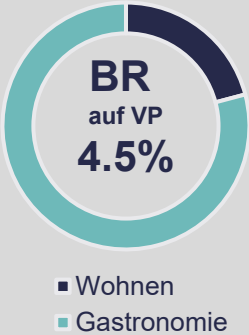
|                          |     |            |
|--------------------------|-----|------------|
| Ertrag p.a.              | CHF | 451 548    |
| Verkaufspreis            | CHF | 14 000 000 |
| Marktwert Per 31.12.2025 | CHF | 9 040 000  |

- Lage ausserhalb Stadt Zürich
- Investitionsbedarf
- Unsicherheit Ankermieter
- Inventarisierung

Bohl 4, St. Gallen



BU: 24.06.2026  
EÜ: 30.06.2026



|                          |     |           |
|--------------------------|-----|-----------|
| Ertrag p.a.              | CHF | 414 684   |
| Verkaufspreis            | CHF | 9 150 000 |
| Marktwert Per 31.12.2025 | CHF | 9 350 000 |

- Liegenschaft in St. Gallen
- Restaurant als Single-Tenant
- Hoher Investitionsbedarf
- Vermietungsrisiko

# Promotionsentwicklungen: Kennzahlen im Überblick

Die Promotionsprojekte entwickeln sich planmässig

Aktueller ø ROI in %

**20.0**

- 1.1 Prozentpunkte gegenüber 31. Dez. 2025

Anzahl Projekte

**4**

- 3 Projekte gegenüber 31. Dez. 2025

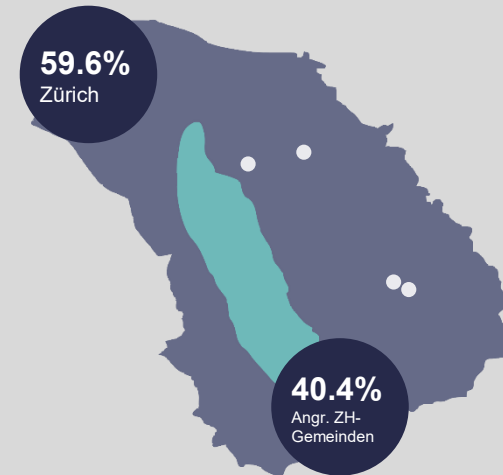
Reingewinn pro Aktie in CHF

**0.30**

+ CHF 0.04 gegenüber 30. Juni 2025

Geringe Verschiebung Richtung  
angrenzende Zürcher Gemeinden

Marktregionen per 30. Juni 2026



% Δ Ende 2025

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Stadt Zürich                  | - 5.3% |
| Angrenzende Zürcher Gemeinden | + 5.3% |

Erfolgreicher Abschluss zweier Projekte



Minervastrasse 124, Zürich



Alte Landstrasse 26, Rüschlikon

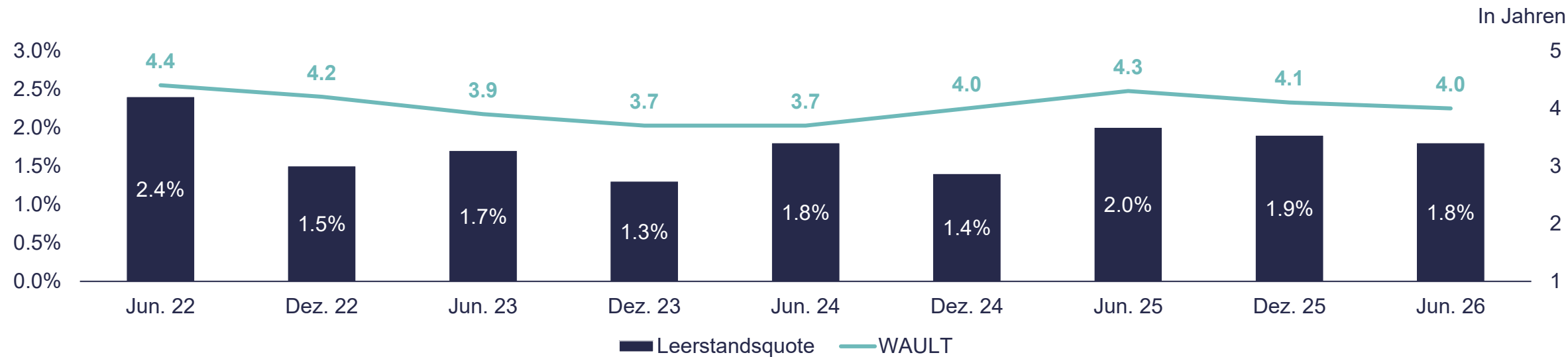


## 2. Anlageportfolio



# Anlageportfolio: WAULT und Leerstandsentwicklung

Senkung der stichtagbezogenen Leerstandsquote



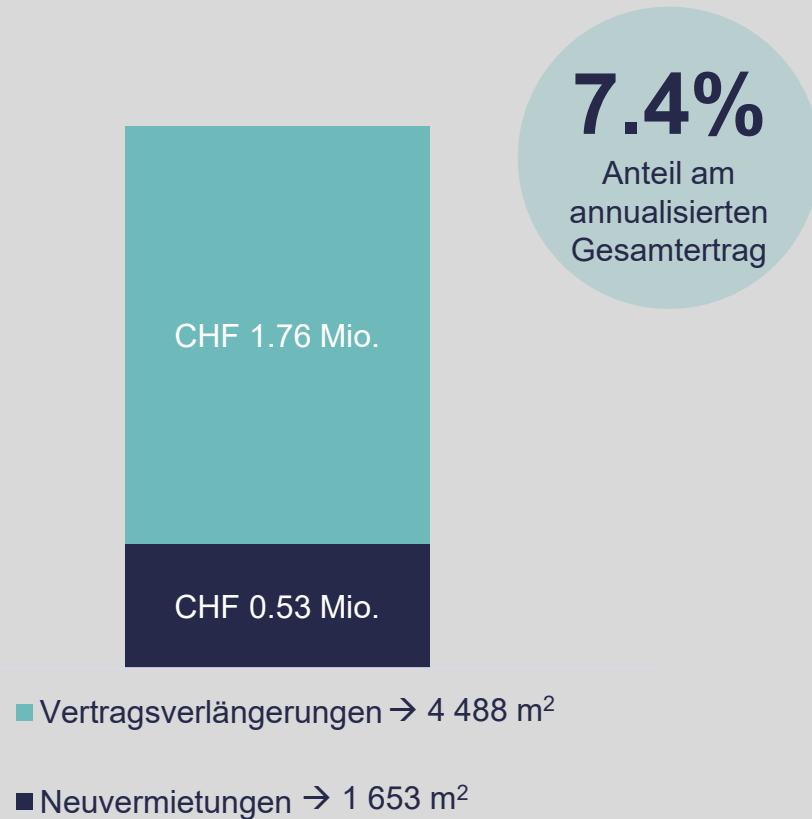
## Leerstandsquote per Stichtag 30. Juni 2026



# Anlageportfolio: Vertragsabschlüsse sichern den Jahresmietertrag

Neuvermietungen auf höherem Mietzinsniveau und langfristige Verlängerungen

## Beitrag der Vertragsarten



## Ausgewählte Neuvermietungen

### Zürich

Lagerstrasse 1 «Clipper»

kaisin.

Gastronomie 1 250 CHF/m<sup>2</sup> → + 33.2%; 15-Jahres-Vertrag

### Basel

Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2

Anwaltskanzlei 237 CHF/m<sup>2</sup> → + 13.3%, 6-Jahres-Vertrag

### Basel

Walzwerk

Gewerbefläche 140 CHF/m<sup>2</sup> → + 34.8%, 5-Jahres-Vertrag



# Anlageportfolio: Umklassierung Richard-Wagner-Strasse 28, Zürich

Zur weiteren Stärkung des Anlageportfolios

## Aktuell



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| <b>Kaufpreis</b>     | CHF 13.5 Mio.    |
| <b>Mietertrag</b>    | CHF 385 000 p.a. |
| <b>Bruttorendite</b> | 2.9%             |

Zur weiteren **Stärkung des Anlageportfolios** wird die Liegenschaft im Zürcher Enge Quartier neu als zu vermietendes Mehrfamilienhaus realisiert werden.

**27 Einheiten à 33 - 64 m<sup>2</sup>**

### Terminplan:

|                   |         |
|-------------------|---------|
| <b>Baueingabe</b> | Q3 2026 |
| <b>Baustart</b>   | Q2 2028 |
| <b>Bauende</b>    | Q2 2030 |

## Neubau



|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Investitionskosten</b>  | ca. CHF 11.5 Mio.    |
| <b>Mietertrag</b>          | ca. CHF 780 000 p.a. |
| <b>Investitionsrendite</b> | ca. 3.4%             |

# Anlageportfolio: Übersicht Bauprojekte

Mehrerträge an Miete von über CHF 4.5 Mio.

|                                | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | Projektstatus | GIK*<br>in Mio.CHF | Mehrfläche<br>in m² | Miet-<br>Mehrerträge<br>p.a. in CHF | Inv. Rendite<br>in % |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Aktuelle Projekte</b>       |      |      |      |      |      |      |      |               |                    |                     |                                     |                      |
| Zürich, Seefeldstrasse 186     |      |      |      |      |      |      |      | Ausschreibung | 7.6                | 240                 | 500 000                             | 6.6                  |
| Münchenstein, Walzwerk J5      |      |      |      |      |      |      |      | Realisierung  | 3.7                | 600                 | 129 000                             | 3.5                  |
| Zürich, Genferstrasse 21       |      |      |      |      |      |      |      | Ausschreibung | 4.0                | -                   | 207 000                             | 5.2                  |
| Basel, «Haus zum Tanz»         |      |      |      |      |      |      |      | Projektierung | 17.0               | -                   | 650 000                             | 3.8                  |
| Zürich, Fröhlichstrasse 50     |      |      |      |      |      |      |      | Ausschreibung | 8.8                | -                   | 500 000                             | 5.7                  |
| Zürich, «Eschenmoser»          |      |      |      |      |      |      |      | Projektierung | 48.8               | 1 285               | 2 000 000                           | 4.1                  |
| Zürich, Bürglistrasse 6-10     |      |      |      |      |      |      |      |               |                    |                     |                                     |                      |
| Zürich, Richard-Wagner-Str. 28 |      |      |      |      |      |      |      | Projektierung | 11.5               | -                   | 395 000                             | 3.4                  |
| Zürich, Asylstrasse 68         |      |      |      |      |      |      |      | Projektierung | 3.7                | -                   | 150 000                             | 4.1                  |
| <b>Total</b>                   |      |      |      |      |      |      |      |               | <b>105.1</b>       | <b>2 125</b>        | <b>4 531 000</b>                    | <b>4.3</b>           |

\*Gesamtinvestitionskosten

# Anlageportfolio: Zürich Seefeld

## Projektstatus und nächste Meilensteine

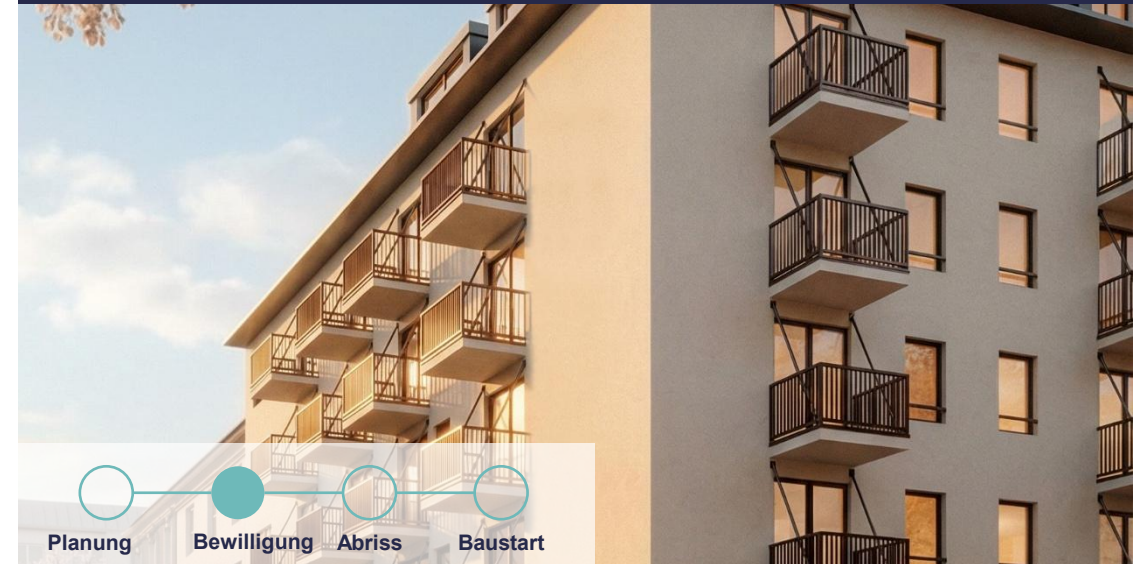
### Seefeldstrasse 186, Zürich



#### Ersatzneubau

- 17 Serviced Apartments und eine kleine Gewerbefläche
- Nächster Meilenstein: Abriss Q3 2026

### Fröhlichstrasse 50, Zürich



#### Sanierung und Dachausbau

- Liegenschaft mit 34 kleinen Wohnungen
- Meilensteine: Rechtskräftige Baubewilligung und erfolgreiche Entmietung
- Nächster Meilenstein: Baustart Q2 2027

**2 Projekte**

**51 Wohnungen**

**Meilensteine: erreicht**

**Stand der Projekte: nach Plan**



# Anlageportfolio: Nachhaltigkeit

Gezielte Massnahmen in Energieeffizienz und ökologischer Aufwertung

## Optimierte Heizungssteuerung



- Projekte an sechs Liegenschaften in Zürich
- Prüfung eines Rollouts über alle Zürcher Liegenschaften

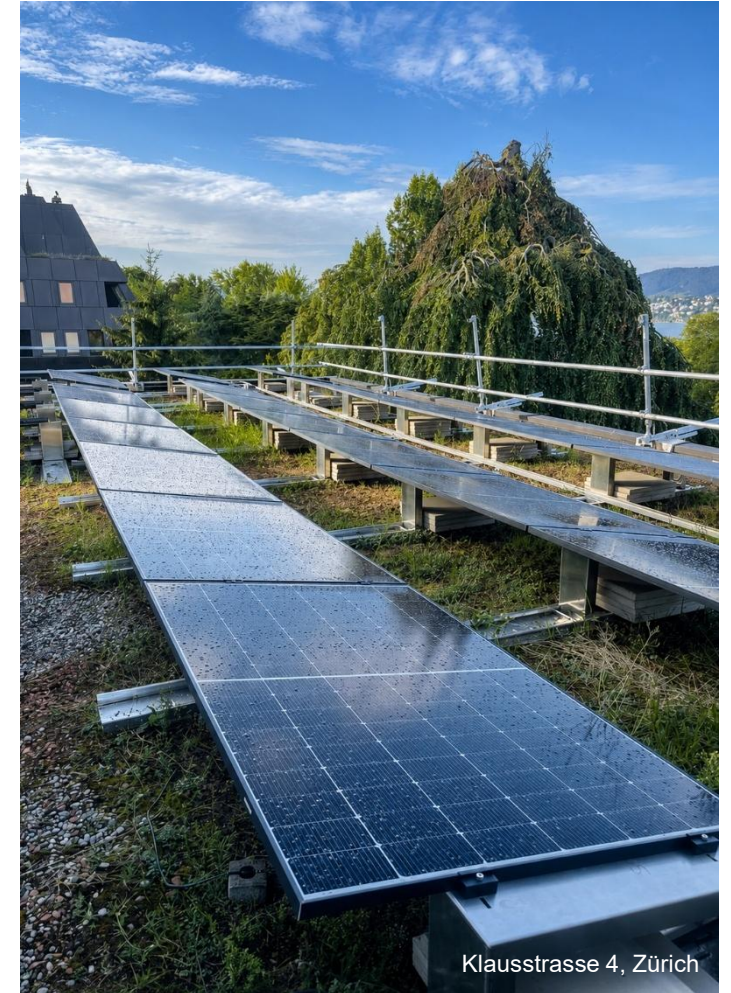
**Ziel:** Senkung des Energieverbrauchs und langfristiger Dekarbonisierungspfad

## Entsiegelung und Begrünung



- Projekte an Zeltweg 67, Klausstrasse 4 und Witikonstrasse 15 in Zürich
- Umsetzung mit Landschaftsarchitekturbüro und Grün Stadt Zürich (50% Kostenbeteiligung)

**Ziel:** Verbesserung der Biodiversität und Stärkung des Mikroklimas



Klausstrasse 4, Zürich



### 3. Promotionsentwicklungen

## Projektportfolio hat leicht zugenommen

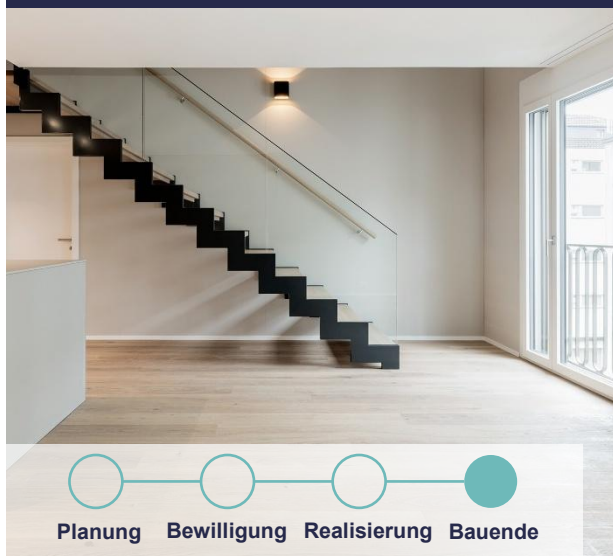
|                                 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Projektstatus     | Anlagekosten<br>in Mio. CHF | BWF<br>in m² | Vermarktung<br>(Einheiten) | ROI<br>in % | IRR<br>(leveraged)<br>in % |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|-------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|-------------|----------------------------|
| Abgeschlossene Projekte         |      |      |      |      |      |                   |                             |              |                            |             |                            |
| Zürich, Klusstrasse 38          |      |      |      |      |      |                   | 18.8                        | 1 237        | 13 / 13                    | 40.7        | 34.3                       |
| Riehen, Sandreuterweg 39        |      |      |      |      |      |                   | 18.9                        | 1 636        | 10 / 10                    | 7.5         | 4.5                        |
| Basel, Elsässerstrasse 1        |      |      |      |      |      |                   | 19.3                        | 1 620        | 14 / 14                    | 38.9        | 32.8                       |
| Herrliberg, Fuederholzstrasse 8 |      |      |      |      |      |                   | 17.5                        | 1 225        | 6 / 6                      | 23.4        | 19.8                       |
| Zürich, Minervastrasse 124      | ➡    |      |      |      |      |                   | 16.8                        | 837          | 9 / 9                      | 23.2        | 16.6                       |
| Rüschlikon, Alte Landstrasse 26 | ➡    |      |      |      |      |                   | 15.5                        | 820          | 4 / 4                      | 19.6        | 17.6                       |
| Aktuelle Projekte               |      |      |      |      |      |                   |                             |              |                            |             |                            |
| Zumikon, Ruchenacher 17         |      | ➡    |      |      |      | Ausschreibung     | 21.7                        | 1 116        | -                          | 27.2        | 15.2                       |
| Zürich, Berghaldenstrasse 32+34 |      | ➡    |      |      |      | Bewilligungsphase | 38.5                        | 2 045        | -                          | 15.4        | 13.2                       |
| Zumikon, Dorfstrasse 68         |      | ➡    |      |      |      | Bewilligungsphase | 26.9                        | 1 554        | -                          | 20.3        | 15.3                       |
| Zürich, Zollikerstrasse 132/134 |      |      | ➡    |      |      | Projektierung     | 33.2                        | 1 559        | -                          | 20.4        | 18.6                       |



# Promotionsentwicklungen: Projektstände

Erfolgreicher Abschluss zweier Projekte

Minervastrasse 124, Zürich



Alte Landstrasse 26, Rüschlikon



Ruchenacher 17, Zumikon



- An der Minervastrasse 124 in Zürich konnte ein ROI von 23.27% und ein IRR von 16.56% erzielt werden
- An der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon beziffert sich der ROI auf 19.64% und der IRR auf 17.56%

**2 Projekte**

**13 Wohnungen**

**Abgeschlossen**

- Meilenstein: Rechtskräftige Baubewilligung
- Vermarktungsstart: Ende August
- Baubeginn: Beginn Q4 terminiert

**1 Projekt**

**6 Wohnungen**

**EFH-Charakter**

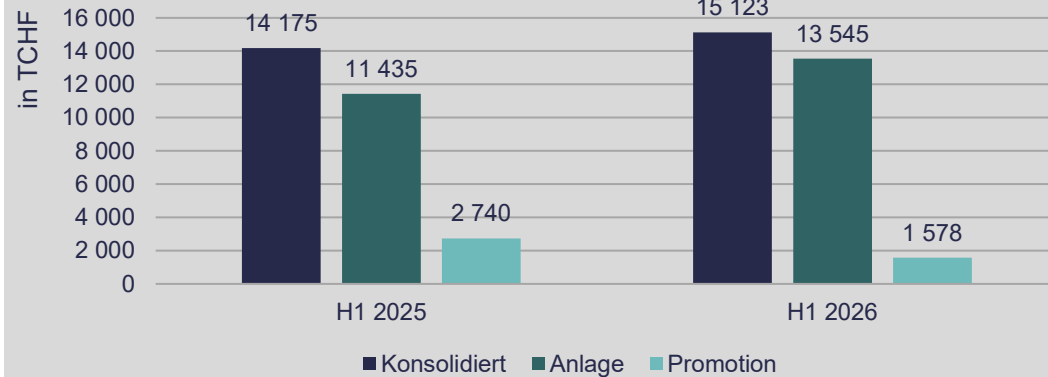
A photograph of a modern, multi-story building with a light beige or cream-colored facade. The building features large, dark-framed windows and a balcony on the upper floor. The sky is a clear, pale blue. A semi-transparent dark blue rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the text '4. Finanzen'. Below this rectangle is a solid teal horizontal bar.

## 4. Finanzen

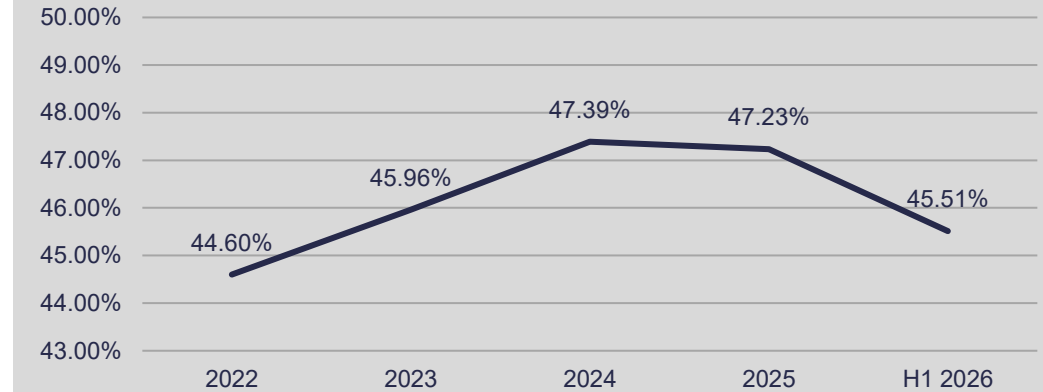
# Finanzkennzahlen

## Steigerung des Reingewinns

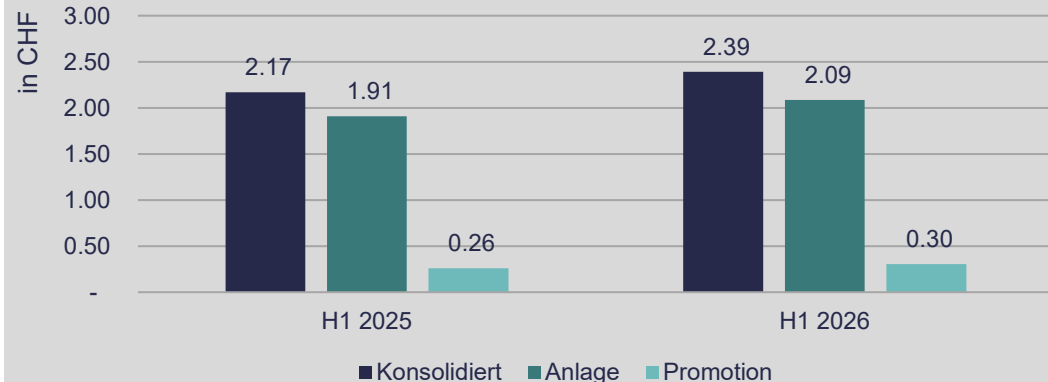
### EBIT exkl. Neubewertungseffekte



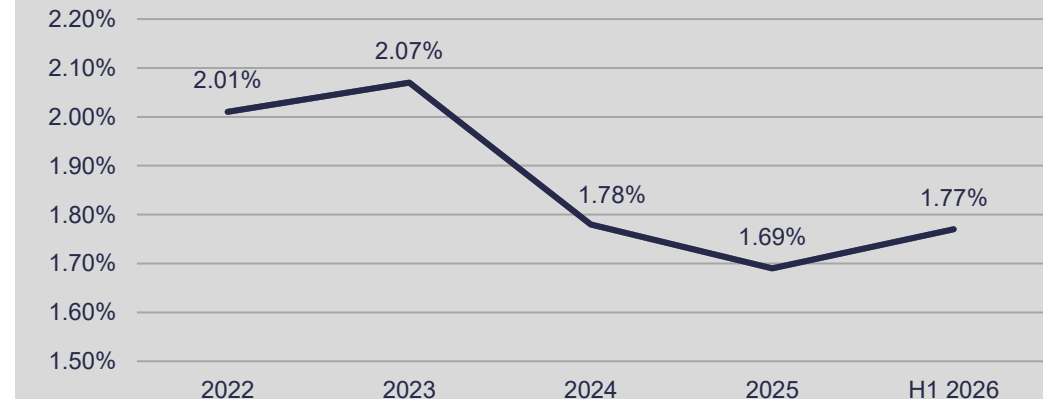
### LTV (Loan-to-Value)



### Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekte



### Ø Zinssatz (Stichtag)





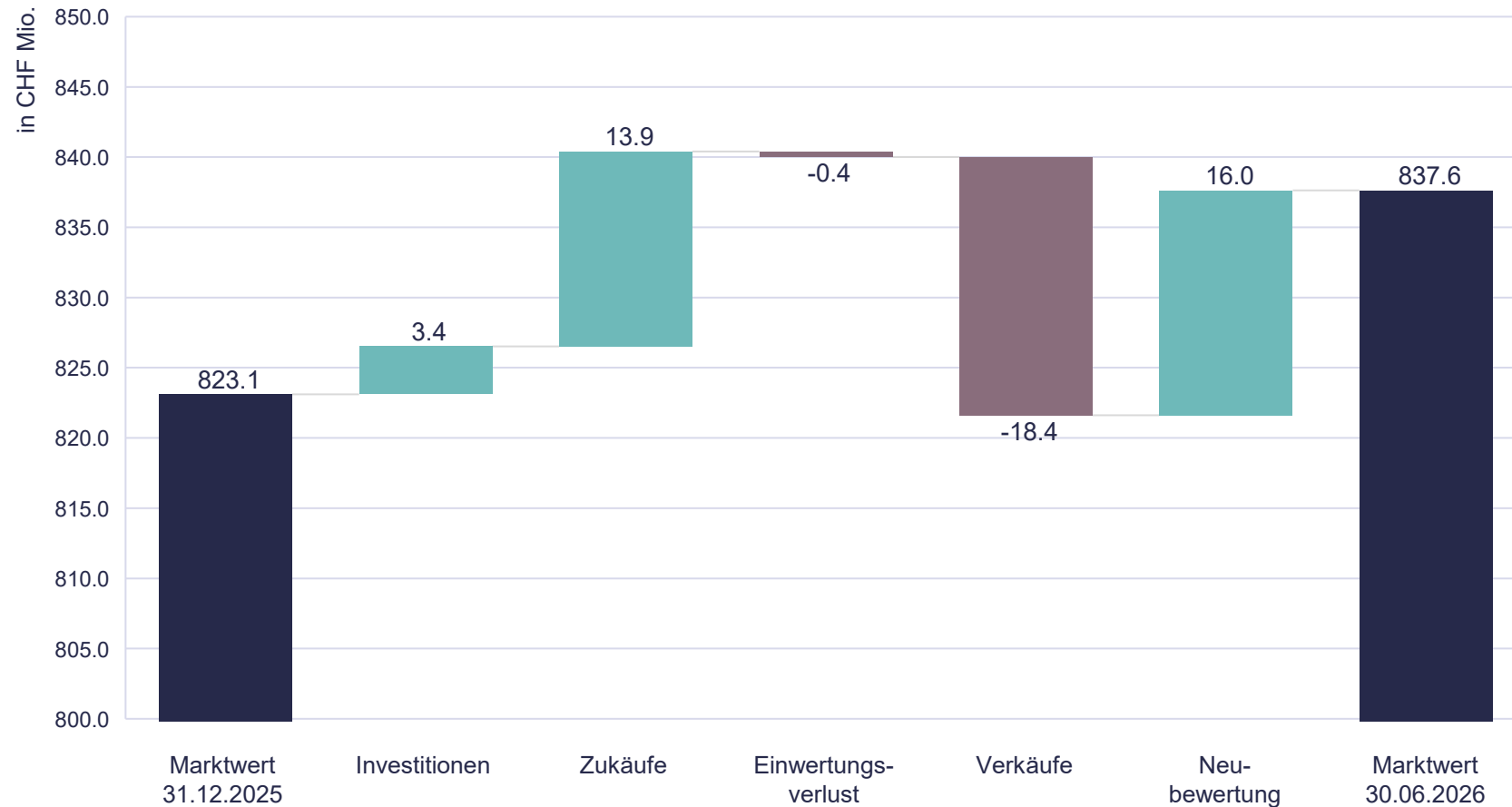
# Erfolgsrechnung

Positive Entwicklung EBIT trotz höheren Investitionen ins Anlageportfolio

| Erfolgsrechnung<br>CHF 1 000                                | H1 2026       | H1 2026       | H1 2026      | H1 2025       | H1 2025       | H1 2025      |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
|                                                             | Konsolidiert  | Anlage        | Promotion    | Konsolidiert  | Anlage        | Promotion    |
| Liegenschaftsertrag Anlageliegenschaften                    | 15 445        | 14 968        | 477          | 15 928        | 15 794        | 134          |
| Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften                     | 4 330         | 4 330         | 0            | 1 021         | 1 021         | 0            |
| Neubewertungen aus Anlageliegenschaften                     | 15 606        | 15 606        | 0            | 16 547        | 16 547        | 0            |
| Ertrag aus Promotionsliegenschaften                         | 9 679         | 0             | 9 679        | 14 921        | 0             | 14 921       |
| Betriebsaufwand                                             | - 6 553       | - 6 160       | - 393        | - 5 688       | - 5 399       | - 289        |
| Aufwand aus Promotionsliegenschaften                        | - 8 185       | 0             | - 8 185      | - 12 026      | 0             | - 12 026     |
| <b>EBIT exkl. Neubewertungseffekte</b>                      | <b>15 123</b> | <b>13 545</b> | <b>1 578</b> | <b>14 175</b> | <b>11 435</b> | <b>2 740</b> |
| Finanzaufwand (netto)                                       | - 3 578       | - 3 578       | 0            | - 3 955       | - 3 448       | - 507        |
| Ertragssteuern                                              | - 6 264       | - 6 016       | - 248        | - 5 215       | - 4 805       | - 410        |
| <b>Reingewinn</b>                                           | <b>20 887</b> | <b>19 558</b> | <b>1 329</b> | <b>21 552</b> | <b>19 729</b> | <b>1 823</b> |
| <b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte SFUP Aktionäre</b> | <b>8 011</b>  | <b>6 995</b>  | <b>1 016</b> | <b>7 279</b>  | <b>6 409</b>  | <b>870</b>   |
| <b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte pro Aktie</b>      | <b>2.39</b>   | <b>2.09</b>   | <b>0.30</b>  | <b>2.17</b>   | <b>1.91</b>   | <b>0.26</b>  |

# Veränderung Renditeportfolio

Starke Neubewertung und Investitionen kompensieren nahezu Verkaufsvolumen



## Transaktionen erstes Halbjahr 2026

- Verkauf Uitikonerstrasse 17 in Schlieren (CHF 14.0 Mio.)
- Verkauf im Bohl 4, St. Gallen (CHF 9.15 Mio.)
- Umklassierung der Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich von den Promotions- zu den Anlageliegenschaften (CHF 13.9 Mio.)



## 5. Ausblick



# Ausblick 2026

Weitere Konsolidierung durch planmässigen Umbau

| Anlageportfolio                                                                                                                                                                    |                                      |                                                | Promotion                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Transaktionen                                                                                                                                                                      | Asset Management                     | Bestandsentwicklung                            | Promotionsentwicklung                                                        |
| Verkäufe CHF 15 - 20 Mio.                                                                                                                                                          | Liegenschaftsertrag<br>> CHF 31 Mio. | Baustart Q3 2026<br>Seefeldstrasse 186, Zürich | Einkäufe im Umfang von<br>CHF 40 Mio. wovon CHF 27 Mio.<br>bereits gesichert |
| Abschluss der Portfoliorotation                                                                                                                                                    | Ziel Leerstand < 2.0%                | Baustart Q3 2026<br>Genferstrasse 21, Zürich   | Fertigstellung 2 Projekte<br>EBIT-Beitrag: CHF 1.5 Mio.                      |
| Das Management erwartet für das Geschäftsjahr, den Reingewinn pro kotierte Namenaktie<br>(exklusiv Neubewertungseffekte) wieder auf das Niveau des Geschäftsjahres 2024 zu erhöhen |                                      |                                                |                                                                              |

# Agenda 2026 / 2027



**Oktober 2026**

Bekanntgabe  
GRESB Resultat



**29. Oktober 2026**

Investor's Day



**9. März 2027**

Präsentation der  
Jahreszahlen



**14. April 2027**

Ordentliche  
Generalversammlung

# Adresse



## SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

[info@sforban.ch](mailto:info@sforban.ch)

[www.sforban.ch](http://www.sforban.ch)



# Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2026, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.